

万福生科小非解禁将延期或因财务造假

近日,市场对万福生科(600268)小非解禁事项非常关注。不少人担心公司小非股东在3月27日其股份限售届满后,大规模减持股份,从而引发公司股价波动。不过,按照有关规定,一般限售股份上市流通均需要走完相应流程,另外公司还需要提前三个交易日发布提示公告。目前万福生科上述流程均未进行。

限售股份上市流通相应流程主要依据如下,根据《创业板股票上市规则》第5.3.3条、第5.3.4条,以及《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》的相关规定,万福生科小非股东限售股上市流通,尚需公司保荐机构出具同意其上市流通的核查意见,并由公司向交易所提交解禁申请,经交易所同意后,方可上市流通;在限售股上市流通前三个交易日内,公司还需披露提示性公告,向市场提示限售股份的具体上市流通时间和上市流通数量等信息。

目前,尚未看到万福生科发布提示性公告,由此说明公司小非股东股份并未解禁。而其原因很可能与因公司财务造假保荐机构未出具核查意见,导致公司向交易所提交解禁申请有关。(胡学文)

*ST大地遭证监会处罚 何学葵终身市场禁入

*ST大地(002200)今日披露,公司收到证监会《行政处罚及市场禁入事先告知书》,绿大地违法违规案由证监会调查完毕,拟对绿大地及相关责任人员作出行政处罚,给予时任董事长何学葵及时任董事、财务总监蒋凯西终身证券市场禁入。

对绿大地在2007年度~2009年度报告中虚增资产、虚增业务收入的行为,证监会责令绿大地改正,给予警告,并处罚款60万元。

另外,证监会给予时任高管赵国权、毛志明、徐云葵、陈德生、胡虹、黎钢、钟佳富、普乐、罗孝银、谭焯珠等其他直接责任人员警告,并分别罚款30万元。对任独立董事郑亚光其他直接责任人员警告,并罚款10万元。(郑昱)

青鸟华光子公司股权转让迷局

该子公司停业4年,评估值为-2022万,却以1920万元被买走

见习记者 杨苏

一笔子公司股权转让帮助青鸟华光(600076)在2013年成功摘帽。但这次转让的蹊跷之处在于,该子公司人员解散停业4年只剩空壳,却以超过挂牌价逾6倍的价格被买走,而买主出手的原因成谜。如今,青鸟华光公告称因涉嫌未按规定披露信息,遭中国证监会立案调查。但对于涉案具体事项,青鸟华光对外一直表示并不知晓,记者近日联系公司相关负责人,但未获回应。

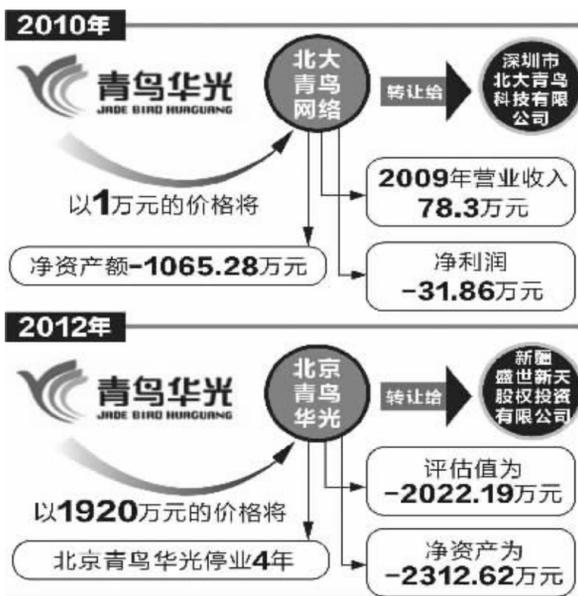
子公司停产4年 评估值为-2022万

据悉,对青鸟华光的调查通知书由山东证监局下发。监管部门人士透露,把“未按规定披露信息”作为立案调查原因时,其衡量标准首先是上市公司未披露信息对投资者的影响程度,诸如财务信息真实性、是否存在大额违规担保以及大股东占款、资金挪用等。

如此考量,青鸟华光未披露的信息或影响巨大。而青鸟华光在出售子公司中的种种不寻常迹象,亦疑窦重重。

2012年,青鸟华光处置该子公司股权转让收益达4313.91万元,帮助公司摘帽。当年公司净利润为377.7万元,扣除非经常性损益的净利润则为-1341.91万元。

扭亏的头号功臣,正是去年11月青鸟华光将子公司北京青鸟华光科技有限公司(以下简称北京青鸟华光)以1920万元售出。北京青鸟华光在北京产权交易所竞拍的挂牌价只有300万元,成交价溢价6倍以上。



青鸟华光两次股权转让情况对比

张常春/制图

值得注意的是,出售资产公告显示,北京青鸟华光评估价值为-2022.19万元,净资产为-2312.62万元。此前,北京青鸟华光认缴注册资本额为2000万元,分别由青鸟华光以及控股子公司持有,以账面价值计算本次股权转让增加公司的股权权益4000多万元。

需要强调的是,常年为青鸟华光提供审计服务的中磊会计师事务所,为北京青鸟华光出具的是一份带强调事项的审计报告,认为“可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性”。

此外,北京青鸟华光的固定资产账面价值仅为1715元。公告还显示,北京青鸟华光自2009年起无营业收入,每年只有管理费用支出,表明本企业自2009年起再未进行正常的营业运作。”特别事项说明里则称,公司自2009年起停产至今,人员已解散。”

沈阳北大青鸟 注册地址与买主相同

为了一个空壳愿意拿出近

2000万元的买主,难免引起市场关注。注册信息显示,买主的控股股东与沈阳北大青鸟产业投资有限公司的企业地址完全相同。

青鸟华光披露,买主为非关联方新疆盛世新天股权投资有限公司,其中98.3%注册资本由沈阳盛华岳天科技有限公司提供。辽宁省工商行政管理局企业查询信息显示,该公司注册地址为“沈阳经济技术开发区中央大街20甲1-4号”。

然而,沈阳北大青鸟产业投资有限公司的注册地址,同为“沈阳经济技术开发区中央大街20甲1-4号”。地图检索显示,当地多家餐饮服务企业以北大青鸟作为后缀用以标识自己的所在位置。

值得注意的是,青鸟华光的全称为潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司,与北大青鸟渊源极深。

2006年至2008年,北京北大青鸟有限责任公司(以下简称北京北大青鸟)和北京天桥北大青鸟科技股份有限公司,分别转让公司1953.28万股、4488.32万股,使得北京东方国兴科技发展有限公司成为青鸟华光第一大股东,持有6441.6万股,占公司总股本17.62%。目前,尽管北京北大青鸟不再持有上市公司股份,四名青鸟华光董监高仍然担任北京北大青鸟高管。青鸟华光董事长周燕军、副董事长侯琦和董事刘永进均现任北京北大青鸟副总裁,董事于明任北京北大青鸟投资银行部总经理。

此外,在2012年版的《临时公告未披露事项》中,青鸟华光承认共使用关联方提供的资金5356.35万元,其中,北京北大青鸟为青鸟华光提供了668万元的资金。

另一正常运营子公司 2010年仅卖1万元

值得注意的是,青鸟华光曾以1万元出售一家正常运营的子公司北京北大青鸟网络通信技术有限公司(以下简称北大青鸟网络),这也与北京青鸟华光近2000万元的出售价格形成了明显的对比。

青鸟华光称,出售该子公司目的同样是为了盘活长期股权投资,也同样是出售子公司100%股权。唯一不同的是,青鸟华光公告称北京青鸟华光卖给非关联方,而北大青鸟网络是卖给自己人。

2010年报显示,北大青鸟网络以1万元的价格,被转让给深圳市北大青鸟科技有限公司(简称深圳北大青鸟)。

中磊会计师事务所审计北大青鸟网络结果为,截至2009年12月31日,总资产882.26万元,净资产额-1065.28万元。公司在2009年营业收入和净利润分别为78.30万元、-31.86万元。

青鸟华光称,关联交易的主要内容和定价政策为,以北京北大青鸟网络审计值为基准,董事会同意以8000元向深圳市北大青鸟转让80%股权,同意公司控股子公司北京青鸟华光科技有限公司以2000元转让余下20%的股权。根据2010年年报,此次交易增加公司股权权益1066.28万元。

然而,因为资金紧张,青鸟华光常年背负应付给关联方的款项,而应付给深圳北大青鸟的近三年金额分别为3174.29万元、300万元、3750万元。

除此之外,青鸟华光近两年的运营情况也令人费解,公司的管理费用一直是营业收入的2-3倍。近两年年报显示,青鸟华光营业收入大致在1000万元左右,然而管理费用达到2500万元。

保利地产2012年度业绩网上说明会精彩回放

保利房地产(集团)股份有限公司 董事长宋广菊女士致辞

尊敬的各位投资者朋友:

大家好!首先感谢各位在百忙之中参加保利地产2012年度业绩说明会,在此,我谨代表公司董事会及全体员工,向一直关心和支持我们的广大投资者朋友表示衷心的感谢!

公司上市以来,始终按照中国证监会的要求,健全制度、规范运作,坚持科学发展观,稳步推进各项工作,取得了较好的经营业绩,进一步提升了公司的行业地位和品牌影响力,树立了良好的企业形象,同时也为公司的发展奠定了坚实的基础。

2012年,是保利地产里程碑的一年。公司在成立二十周年之际,面临调控持续严厉、行业竞争加剧的市场形势,凭借敏锐的市场嗅觉和专业的开发能力,捕捉机遇,提前完成了“十二五”规划提出的“总资产过2500亿、年销售额过千亿、年利润过百亿”的目标,全国市场占有率达1.58%。

在保证股东整体利益及公司可持续发展的前提下,公司坚持以相对稳

定的利润分配政策积极回报股东。自上市以来,数次为广大投资者创造了实实在在的投资回报,2012年度公司拟每10股派发现金红利2.32元(含税)以回报股东。

2013年,站在新的起点,保利地产将充分发挥产品、开发、服务、人力资源等各方面的企业先进性,始终秉持“和者筑善”品牌理念,积极发扬艰苦奋斗、勇往直前的企业家精神,以提升内部管控水平和综合开发能力为基础要求,以超强的执行力和应变能力为内在动力,创新产品、深耕城市群,专注研究多元化、复合化、高质量、统筹开发的发展模式,追求有质量的成长和确定性的增长,创造更好的业绩回报投资者!

我们也真诚地希望,通过本次互动交流,增进与投资者朋友们的相互了解,最大限度地满足投资者朋友了解公司的需求,在此也感谢广大投资者朋友对保利地产的关爱与支持!

谢谢大家!

宋广菊:保利地产未来仍然是一家成长型企业,我们仍然会坚持高周转的经营模式,给股东带来满意的投资回报,我们今天披露了年度报告,分红方案大家也已经看到了,2012年我们仍然坚持了高比例的分红,具体的分红金额达到16.5亿元,每10股分红2.32元。近三年,我们累计分红39亿元,分红比例超过20%,这在同类企业中是少见的。2012年未实施送转股,并不代表我们对以后的发展没有信心,也不代表今年和以后年度没有送转,我想大家应该保持对我们的信心和期待。

问题:注意到公司年报中披露2012年竣工面积943万平方米,结算面积636万平方米,那剩余的竣工未结算面积是因为之前未预售还是其他原因?

黄海:公司披露的竣工面积包括了地下室等非容积率面积,同时也包括部分已经竣工但尚未达到约定交楼时间的面积。公司已经竣工但尚未销售的面积非常少,只有少量尾盘。

问题:公司2013年计划拿出多少资金拿地?

黄海:公司一贯坚持等量拓展原则,会根据公司的销售情况、土地储备情况和资金情况,保持公司土地储备可以满足未来两到三年的开发需要。

财务分析

问题:请问公司的资产负债率情况如何?

张曦:截至报告期末,公司总资产2512亿元,负债总额1964亿元,资产负债率78.19%,同比下降0.24个百分点。期末预收款项905亿元,扣除预收款项后,其他负债占总资产的比例为42.14%。

问题:2012年,公司实现营业收入689.06亿元,归属于母公司净利润84.38亿元,分别同比增长46.5%和29.2%。房地产业务结转收入663.14亿元,同比增长46.94%。为什么收入和利润的增长差距这么大?以后这种趋势是否会延续?

张曦:(一)由于结转收入的结构和区域不同,利润率不同;

(二)由于少数股东权益的增加,今后是否会扩大或缩小这种差距要基于以上两个原因和整个市场的方方面面。

未来发展

问题:请问未来10年,会不会出现国内地产行业寡头发展的情况?

朱铭新:从现在地产行业的发展来看,行业集中度提高是个趋势。近几年的数据也表明,G10和G20所占比重越来越大,资源向大型开发商和优秀企业的集中,我们认为还是有利于这个行业的发展。但是,目前销售额最大的一家开发商也仅占到总市场份额的2%,所以我认为不会出现你所说的行业寡头,随着中国城镇化的进程,市场也会越来越大。

问题:万科已经开始海外拓展,在责任报告中公司也提到会这样做,请问有没有具体时间表?

宋广菊:有。本月初,保利地产海外考察小组从非洲回来。对埃塞俄比亚、坦桑尼亚房地产市场进行了调查,拜会了坦桑尼亚的领导人以及国土部部长,并和国家住建总公司进行了商谈,双方均表达了合作的意愿。坦桑尼亚濒临印度洋,风景优美,是世界著名的风景圣地,对中国人入境免签,十年来经济保持百分之十的增长,未来市场前景仍很广阔,首都房价普通住宅每平方1200到2400美元,别墅每栋到50万到250万美

元一栋,同时我们也对西欧市场进行了调研,预计在未来两年内将会迈出国门。

问题:目前您是怎么看待中国的房地产公司?未来发展趋势如何?现在做投资怎样?

刘平:中国的房地产行业中长期仍然看好,随着新型城镇化、工业化和城市化的进一步发展,房地产公司仍然可以在激烈的市场竞争中获得发展机会,行业的集中度也会逐步提高。对个人投资者来说,应该选择具有核心竞争力的、可持续发展的公司做投资。

问题:公司项目多数位于哪些城市?未来是否有调整的计划?

黄海:公司的发展战略是以一二线城市为主,适当辐射到周边三四线城市,目前公司的项目也是以北上广和各省省会城市为主。未来公司仍将坚持该发展战略,但公司也高度关注随着城镇化的发展所带来的三四线城市的发展机会,公

司会选择有资源和成本优势的项目。

问题:请问地产工业化是未来发展的趋势吗?

朱铭新:住宅产业化和绿色建筑及精装修方面当然应该成为未来的发展趋势,我们也有这种期待。保利地产在这方面近年来投入了一定的力量。比如:这两年在全国已经有50个项目,10万平方米的建面,按照绿色建筑的标准在建设。在公共建筑方面,我们广州科学城总部基地项目已成功通过国家绿色三星建筑设计标识认证;北京的保利国际广场项目、广州琶洲项目的地标写字楼和酒店、天津的大都会等8个项目,除绿色建筑申请外,还将申请美国的LEED金、银及标识认证;在住宅建筑方面,保利地产全国共计35个项目,申请绿色建筑标识。未来我们将在住宅产业化及绿色建筑和精装修方面投入更多的力量。

(文字整理 洪天华)(CIS)

嘉宾介绍

保利房地产(集团)股份有限公司董事长
保利房地产(集团)股份有限公司董事、总经理
保利房地产(集团)股份有限公司副总经理兼财务总监
保利房地产(集团)股份有限公司副总经理
保利房地产(集团)股份有限公司董事会秘书
保利房地产(集团)股份有限公司品牌管理中心副总经理

宋广菊女士
朱铭新先生
张曦先生
刘平先生
黄海先生
何智韬先生

经营管理

问题:对广东版“新国五条”细则怎么看?假如二套房首付上调对公司销售是否构成重大影响?如何应对?

宋广菊:(一)房地产调控将成为常态,在经济增长、货币持续宽松的形势下,只有保持房地产市场的调控,才能使市场保持平稳健康的发展,防止房价上涨过快;

(二)广东版的“新国五条”细则跟“新国五条”一样没有更多的新政策,都是对过去政策进行了重申,意在保持政策的一贯性和连续性;

(三)我们会认真研究国家和各省的出台细则,适应国家的调控,过去我们把握的不错,也请投资者相信我们

今后会做得更好。目前看二套房首付上调对公司销售影响不大。

问题:请问董事长,除了地产之外,保利地产还会进入哪些行业发展?

宋广菊:根据公司的发展规划,会进入以房地产主业相关的行业,比如:住宅产业化相关的建材等。

问题:公司今年会采取哪些措施加强销售力度?

何智韬:首先会进一步增加公司的可售货量,为可能出现的阶段性市场机遇做好充分准备。在价格策略上,会采取灵活而稳健的策略,紧贴市场需求。在营销策略上会加强创新。

问题:保利地产上市以为每年的分红都有送转股,为什么今年没有?是出于什么考虑?董事会是否对以后的发展没有信心?



全体嘉宾合影